



Juzgado de Primera Instancia N° 7 de Granada

Plaza Nueva, 8, 18009, Granada. Tfno.: 958058968 958562053, Fax: 958026446, Correo electrónico: JInstancia.7.Granada.jus@juntadeandalucia.es

N.I.G: 1808742120240008743.

Tipo y número de procedimiento: Procedimiento Ordinario (Contratación - 249.1.5) 531/2024.
Negociado: B

Materia: Condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física

De: [REDACTED]

Abogado/a:

Procurador/a: [REDACTED]

Contra: BANCO SABADELL SA

Abogado/a:

Procurador/a: [REDACTED]

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 7 DE GRANADA

Procedimiento Ordinario número 531/2024

SENTENCIA N°290/ 2025

Granada, a 23 de junio de 2025.

SSª Doña Mónica Alcaide Carrillo, Magistrada del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Granada y su partido judicial, ha visto los autos de juicio ordinario instados por [REDACTED] representado por el Procurador de los Tribunales don Angel Lorenzo Becares Fuentes y asistido por el **Letrado don Miguel Pardo de Vera Moreno**, frente a **BANCO DE SABADELL, S.A.**, representado por el Procurador de los Tribunales [REDACTED] y asistido por el Letrado [REDACTED]

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la parte actora se presenta escrito, en nombre y representación de [REDACTED] interponiendo demanda de Juicio Ordinario contra Banco de Sabadell S.A., en ejercicio de acción de nulidad de condiciones generales de la contratación, suplicando se dicte sentencia por la que:

1ª.- Se declare la nulidad, por abusiva, de la cláusula suelo contenida en la cláusula Tercera.- Intereses ordinarios fechada el 11 de septiembre de 2009, y otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía [REDACTED], bajo el número 2.410 de su orden de protocolo.



Código:	OSEQRPPXT83NLWF78AZN9ZMZR79KEW	Fecha:	24/06/2025
Firmado Por:	MONICA ALCAIDE CARRILLO		
	MARIA JOSE MANRUBIA ABELLAN		
URL de verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	1/13



2º.- Que se condene a la entidad demandada a la devolución al prestatario de las cantidades abonadas en exceso con motivo de la aplicación de la referida cláusula suelo, con sus intereses legales desde el momento en que comenzó a aplicar de forma indebida la citada estipulación.

3º.- Que se impongan a la mercantil demandada las costas del procedimiento.

SEGUNDO.- Por Decreto se admitió a trámite la demanda, ordenando dar traslado de ésta y emplazando a la demandada, presentándose en nombre y representación de BANCO DE SABADELL, S.A.

Celebrada la preceptiva audiencia previa, en los términos que constan en soporte apto para la grabación y reproducción de la imagen y el sonido, y en la que se resuelven oralmente las cuestiones procesales suscitadas, se fijaron los hechos controvertidos y se propusieron por las partes las pruebas que estimaron convenientes que se limitaron a la documental aportada con los respectivos escritos de demanda y contestación, que fue admitida, quedando los autos vistos para sentencia, ex artículo 429.8 de la LEC.

TERCERO.- En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Posiciones de las partes.

Se ejercita la parte actora, de forma principal, acción de nulidad la cláusula que limita el tipo de interés variable incluida la escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgado, en el día 11 de septiembre de 2009, suscrita con la demandada, y otorgada ante el Notario [REDACTED] al número 2410 de su protocolo general.

En dicho préstamo, se estableció un tipo de interés fijo, el primer año, de 2,75%. Fijándose a partir del siguiente año, un interés variable de 0,30%+ Euribor.

No obstante lo anterior, la actora introdujo de forma unilateral sin aprobación de la actora, una estipulación en la que se establecía lo siguiente:

"Se establece a efectos hipotecarios, que el tipo de interés remuneratorio no podrá exceder del 12% ni ser inferior al 2.25%".

La actora sostiene que la cláusula no es clara ni transparente, estando incluida en el epígrafe correspondiente al tipo de interés variable, sin que exista título o rúbrica que lo anuncie previamente, siendo su redacción breve de forma que pasa desapercibida para el consumidor, que desconoce el alcance jurídico y económico de la misma.

Dicha cláusula no fue ofertada, ni negociada, ni aceptada por la actora, produciéndose una conducta, claramente abusiva por parte de la demandada.



Código:	OSEQRPPXT83NLWF78AZN9ZMZR79KEW	Fecha:	24/06/2025
Firmado Por:	MONICA ALCAIDE CARRILLO MARIA JOSE MANRUBIA ABELLAN		
URL de verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	2/13



Se indica que la negociación de los términos del contrato, se refirió al porcentaje fijo que sería de aplicación a dicho año así como al diferencial y tipo de referencia en los siguientes, no existiendo la más mínima información previa respecto a la cláusula suelo, siendo consciente el actor, cuando se produjeron las continuas bajadas del Euribor, y su interés seguía fijo.

Por otra parte, dicha condición se tacha de abusiva, ya que garantiza únicamente los intereses del banco, pues prevé unos ingresos mínimos para la entidad, nunca inferiores al 2.25%.

No solo no se le facilitó información previa, sino que tampoco se realizaron simulaciones, que permitiera alcanzar un conocimiento real del funcionamiento y entrada en juego de dicha estipulación.

Se infringió además, la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1.994, normativa aplicable en el momento de la contratación, y que regula el proceso de constitución de las hipotecas en garantía de préstamos hipotecarios a los consumidores, exigía que la entidad demandada hubiera facilitado a sus clientes la preceptiva oferta vinculante con las condiciones esenciales del préstamo ofertado, al menos con tres días de antelación a la firma de la escritura. Tampoco se le entrega el folleto de condiciones del préstamo, ni tuvo ocasión de revisar la escritura en la notaría con tres días de antelación.

Como consecuencia de lo anterior el actor ha venido pagando en exceso las cuotas del préstamo hipotecario, debiendo restituirse la cantidad consistente entre la diferencia del importe que debería haberse cobrado y el efectivamente abonado, por la aplicación de la citada cláusula, todo ello, incrementado en el interés legal desde la fecha de cada abono.

No resultan controvertidos la relación contractual de préstamo hipotecario ni los instrumentos negociales de los que dimana la acción litigiosa, ni la condición de consumidor del prestatario/demandante. Tampoco se discute la existencia, aplicación ni contenido de las cláusulas cuya nulidad se pretende.

La demandada defiende, en primer lugar, que la formalización del préstamo viene derivada del resultado de las negociaciones y conversaciones que se realizaron entre las partes, en las que el actor expuso sus necesidades de financiación, siendo muy exigente y solicitando información exhaustiva de todas las condiciones del préstamo, suscribiendo éste cuando la actora tuvo claras todas las condiciones y las cotejó, seguramente, con otras entidades financieras.

La cláusula consta claramente reseñada y en negrita en la escritura, siendo de fácil comprensión.

Se matiza que Las denominadas cláusulas suelo-techo son cláusulas limitativas a la variación de los tipos de interés por las cuales tanto el prestamista como el prestatario pactan que el tipo de interés del préstamo hipotecario contratado oscilará entre dos tipos, uno máximo y otro mínimo. Si se rebasa, por encima del superior o por debajo del inferior, se aplicará el tipo máximo o el tipo mínimo pactado. Estas cláusulas, junto con el interés referencial y el interés diferencial, forman parte integrante de uno de los elementos esenciales del contrato, esto es, el precio, delimitando los



Código:	OSEQRPPXT83NLWF78AZN9ZMZR79KEW	Fecha:	24/06/2025
Firmado Por:	MONICA ALCAIDE CARRILLO MARIA JOSE MANRUBIA ABELLAN		
URL de verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	3/13



efectos propios de la evolución aleatoria del tipo de interés variable previsto en el contrato mediante la determinación de un mínimo y un máximo, por lo que conforma la oferta por parte de la entidad de crédito, al cliente. Respecto a la nulidad de la cláusula suelo se defiende la claridad de la misma, su sencillez, siendo fácilmente comprensible para cualquier persona, sin que pueda llevar a engaño o error, debido a su redacción no compleja, que además no es susceptible de interpretaciones.

Por otra parte, se defiende que no estamos ante una cláusula predisuelta unilateralmente sin que fuera incorporada sin información y conocimiento del actor, que vino precedida de información, estudio y contraste con otras ofertas de otras entidades, alcanzando así la formación de una voluntad consciente y libre para aceptar la misma, cumpliéndose la normativa relativa a la Orden Ministerial EHA/2899/2011.

En tercer lugar, se sostiene la validez y legalidad de las cláusulas suelo, citándose a tales efectos la jurisprudencia que lo refrenda, negando la existencia de mala fe o abusividad, puesto que la finalidad de dicha cláusula es la de garantizar unos ingresos mínimos sea cual sea la coyuntura de los tipos de mercado.

Se cita a tales efectos la sentencia del TS de fecha 9 de mayo de 2013, que aborda la abusividad de las citadas cláusulas que sostiene su validez, su carácter usual y no extravagante, su uso de forma continuada y tolerada, así como que la condena de cesar en su uso, deviene de la falta de transparencia, basada en el defecto de información y de la no observancia de las exigencias impuestas por la Orden de 5 de mayo de 1994, sosteniéndose el cumplimiento de la transparencia, tanto en cuanto a su acepción de control de incorporación como en su acepción de control de contenido.

Finalmente, analiza la evolución de los tipos de interés en el mercado español, en el periodo de 1989 y 2012, indicando que el EURIBOR, varía en más de un 343% en plazos inferiores a dos años, desde julio de 2008 a marzo de 2010.

SEGUNDO.- DE LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA DE LIMITACIÓN DE TIPO DE INTERÉS DE LA ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO DE 2009.

No se discute la condición de consumidor del demandante, y por tanto se encuentra amparado por el ámbito de la legislación protectora de consumidores en aplicación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. Se trata de un contrato de financiación entre un profesional y un consumidor, correspondiendo la prueba de la no sujeción de la operación a las previsiones de la Directiva al prestamista o financiador. Conforme a esta Directiva, y considerando consumidor a toda persona física que, en los contratos regulados por la propia Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional, se entenderá por *cláusulas abusivas (art. 3)* las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato. Se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en



Código:	OSEQRPPXT83NLWF78AZN9ZMZR79KEW	Fecha:	24/06/2025
Firmado Por:	MONICA ALCAIDE CARRILLO MARÍA JOSE MANRUBIA ABELLAN		
URL de verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	4/13



particular en el caso de los contratos de adhesión. El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación del presente artículo al resto del contrato si la apreciación global lleva a la conclusión de que se trata, no obstante, de un contrato de adhesión. El profesional que afirme que una cláusula tipo se ha negociado individualmente asumirá plenamente la carga de la prueba. El artículo 6 de la antedicha Directiva 93/13/CEE establece en su artículo 6, apartado 1, que los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas.

En línea con la directiva comunitaria, y reproduciendo en parte la misma, la normativa estatal (Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias), recoge en su artículo 80 los requisitos de las cláusulas no negociadas individualmente en los contratos con consumidores y usuarios, entre ellos (1.c) buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que en todo caso excluye la utilización de cláusulas abusivas, conceptuando como tales (art. 82) todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de las normas sobre cláusulas abusivas al resto del contrato. Considera en todo caso abusivas, entre otras, y conforme a lo dispuesto en los artículos 85 a 90, las cláusulas que vinculen el contrato a la voluntad del empresario, las que limiten los derechos del consumidor y usuario, o las que determinen la falta de reciprocidad en el contrato.

Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas. Asimismo las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho (art. 83).

El efecto de una cláusula abusiva es su nulidad y la imposibilidad de integrar el contrato. Y es que el TJUE no permite al juez nacional integrar o modificar las cláusulas declaradas abusivas. Así, en la sentencia de 14 de junio de 2012, asunto Banco de Crédito Español S.A, el TJUE declaró la incompatibilidad de la entonces vigente redacción del artículo 83 RDL 1/2007 con el artículo 6.1 de la Directiva, pues si el juez nacional tuviera la posibilidad de modificar el contenido de las cláusulas abusivas que figuran en tales contratos, dicha facultad contribuiría a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores, dado que los profesionales podrían verse tentados a utilizar cláusulas abusivas al saber que, aun cuando llegara a declararse la nulidad de las mismas, el contrato podría ser integrado por el juez nacional en lo que fuera necesario.



Código:	OSEQRPPXT83NLWF78AZN9ZMZR79KEW	Fecha:	24/08/2025
Firmado Por:	MONICA ALCAIDE CARRILLO MARIA JOSE MANRUBIA ABELLAN		
URL de verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	5/13



Define la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación como tales las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos. El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una o varias cláusulas aisladas se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de esta Ley al resto del contrato si la apreciación global lleva a la conclusión de que se trata de un contrato de adhesión. Resulta palmario que la cláusula aquí analizada reviste tal condición, sin desplegarse prueba alguna en cuanto a una eventual negociación individual, remitiéndonos a lo anteriormente expuesto en relación con la carga de la prueba (el profesional que afirme que una cláusula tipo se ha negociado individualmente asumirá plenamente la carga de la prueba). Se ha de añadir a este respecto, como recoge la Sentencia de 9 de mayo de 2013, del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, que no obstante la inclusión o la imposición de cláusulas o condiciones generales a los consumidores, como mecanismo propio de la contratación en masa, no comporta per se su ilicitud o nulidad. También concluye la referida STS que la existencia de una regulación normativa bancaria tanto en cuanto a la organización de las entidades de crédito como en cuanto a los contratos de préstamo hipotecario y las normas de transparencia y protección de los consumidores, no es óbice para que la LCGC sea aplicable a los contratos de préstamo hipotecario.

A la anterior normativa ha de añadirse que una de las constantes en las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea es permitir que el Juez pueda, aun cuando no haya sido alegado por las partes en el procedimiento, declarar el control abusivo de las cláusulas, cualquiera que sea el procedimiento en el que se suscite, y cualquiera que sea la fase del procedimiento. El Tribunal de Justicia también ha recordado que el control de oficio del juez se configura no como un derecho del juez, sino como una verdadera obligación, tal y como recuerda el Tribunal de Justicia en la Sentencia de 21 de febrero de 2013, asunto Banif Plus Bank Zrt -EDJ 2013/9874-: "el papel que el Derecho de la Unión atribuye al juez nacional en la materia de que se trata, no se circunscribe a la mera facultad de pronunciarse sobre la naturaleza eventualmente abusiva de una cláusula contractual, sino que incluye asimismo la obligación de examinar de oficio esta cuestión tan pronto como disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios para ello". Esa apreciación de oficio, debe poder ejercitarse en cualquier momento. Así, en la Sentencia Pannon -EDJ 2009/91752- expresamente señaló que "deberá examinar de oficio el carácter abusivo de una cláusula contractual tan pronto como disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios para ello". No existe, pues, límites ni de procedimiento ni de plazos. De hecho, preguntado por la limitación en cuanto al tiempo, el Tribunal de Justicia en la Sentencia COFIDIS -EDJ 2002/60149- expresamente indicó que la Directiva 93/13 -EDL1993/15910- "se opone a una normativa interna que, en el marco de una acción ejercitada por un profesional contra un consumidor y fundada en un contrato celebrado entre ellos, prohíbe al juez nacional, al expirar un plazo de preclusión, declarar, de oficio o a raíz de una excepción propuesta por el consumidor, el carácter abusivo de una cláusula inserta en dicho contrato."

La imposibilidad de controlar de oficio por el juez el carácter abusivo de una cláusula es, en palabras del propio TJUE, una de las causas de que la normativa española vulnere las disposiciones



Código:	OSEQRPPXT83NLWF78AZN9ZMZR79KEW	Fecha	24/06/2025
Firmado Por	MONICA ALCAIDE CARRILLO MARÍA JOSE MANRUBIA ABELLAN		
URL de verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/13



de la Directiva 93/13/CEE, pues menoscaba el derecho a una tutela judicial efectiva. No obstante, ésta no es la primera vez que el TJUE interpreta el alcance de la disposición de la Directiva 93/13/CEE, concluyendo en sentido favorable a la apreciación de oficio por el juez del carácter abusivo de todas las cláusulas contractuales comprendidas en el marco de la Directiva, aun cuando este control no haya sido solicitado por los afectados.

TERCERO.- DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD POR ABUSIVA DE LA CLÁUSULA LITIGIOSA.

La Sentencia de 9 de mayo de 2013, del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, recoge la doctrina del TJUE y el marco de la normativa (estatal y comunitaria) anteriormente expuesta, partiendo de que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, ha declarado de forma reiterada que el sistema de protección que establece la Directiva 93/13 se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional, en lo referido tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información, situación que le lleva a adherirse a las condiciones redactadas de antemano por el profesional sin poder influir en el contenido de éstas.

En cuanto a la transparencia a efectos de incorporación al contrato, concluye que en el Derecho nacional, tanto si el contrato se suscribe entre empresarios y profesionales como si se celebra con consumidores, las condiciones generales pueden ser objeto de control por la vía de su incorporación a tenor de lo dispuesto en los artículos 5.5 LCGC (la redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez), y 7 LCGC (no quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales: a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato [...]; b) Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles [...]). Prosigue más adelante en cuanto al control de transparencia que el vigésimo considerando de la Directiva 93/13 en el indica que los contratos deben redactarse en términos claros y comprensibles, que el consumidor debe contar con la posibilidad real de tener conocimiento de todas las cláusulas, y el artículo 5 dispone que en los casos de contratos en que todas las cláusulas propuestas al consumidor o algunas de ellas consten por escrito, estas cláusulas deberán estar redactadas siempre de forma clara y comprensible.

Habla del "doble filtro de transparencia" en contratos con consumidores, en cuanto que el artículo 80.1 TRLGCU dispone que en los contratos con consumidores y usuarios que utilicen cláusulas no negociadas individualmente [...], aquéllas deberán cumplir los siguientes requisitos: a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa [...]; b) Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido. Lo que permite concluir que, además del filtro de incorporación, conforme a la Directiva 93/13/CEE y a lo declarado por esta Sala en la Sentencia 406/2012, de 18 de junio, el control de transparencia, como parámetro abstracto de validez de la cláusula predispuesta, esto es, fuera del ámbito de interpretación general del Código Civil del "error propio" o "error vicio", cuando se proyecta sobre los elementos esenciales del contrato tiene por objeto que el adherente conozca o pueda conocer con sencillez tanto la "carga económica" que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio patrimonial realizada a cambio de la prestación económica que se quiere obtener, como la carga



Código:	OSEQRPPXT83NLWF78AZN9ZMZR79KEW	Fecha:	24/06/2025
Firmado Por:	MONICA ALCAIDE CARRILLO MARIA JOSE MANRUBIA ABELLAN		
URL de verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	7/13



jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los presupuestos o elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación o distribución de los riesgos de la ejecución o desarrollo del mismo. En este segundo examen, la transparencia documental de la cláusula, suficiente a efectos de incorporación a un contrato suscrito entre profesionales y empresarios, es insuficiente para impedir el examen de su contenido y, en concreto, para impedir que se analice si se trata de condiciones abusivas. Es preciso que la información suministrada permita al consumidor percibir que se trata de una cláusula que define el objeto principal del contrato, que incide o puede incidir en el contenido de su obligación de pago y tener un conocimiento real y razonablemente completo de cómo juega o puede jugar en la economía del contrato. No pueden estar enmascaradas entre informaciones abrumadoramente exhaustivas que, en definitiva, dificultan su identificación y proyectan sombras sobre lo que considerado aisladamente sería claro. Máxime en aquellos casos en los que los matices que introducen en el objeto percibido por el consumidor como principal puede verse alterado de forma relevante. En definitiva, que el principio de transparencia debe garantizar asimismo que el consumidor está en condiciones de obtener, antes de la conclusión del contrato, la información necesaria para poder tomar su decisión con pleno conocimiento de causa.

Procede a continuación a examinar si el contexto en el que se enmarcan las referidas condiciones permite conocer su trascendencia en el desarrollo del contrato, declarando que pese a incluirse en contratos ofertados como préstamos a interés variable, de hecho, de forma razonablemente previsible para el empresario y sorprendente para el consumidor, les convierte en préstamos a interés mínimo fijo del que difícilmente se benefician de las bajadas del tipo de referencia. La oferta como interés variable, no completada con una información adecuada, incluso cuando su ubicación permite percatarse de su importancia, se revela así engañosa y apta para desplazar el foco de atención del consumidor sobre elementos secundarios que dificultan la comparación de ofertas. El diferencial del tipo de referencia, que en la vida real del contrato con cláusula suelo previsiblemente carecerá de trascendencia, es susceptible de influir de forma relevante en el comportamiento económico del consumidor. Máxime en aquellos supuestos en los que se desvía la atención del consumidor y se obstaculiza el análisis del impacto de la cláusula suelo en el contrato mediante la oferta conjunta, a modo de contraprestación, de las cláusulas suelo y de las cláusulas techo o tipo máximo de interés, que pueden servir de señuelo. Concluye que las cláusulas analizadas superan el control de transparencia a efectos de su inclusión como condición general en los contratos, pero no el de claridad exigible en las cláusulas -generales o particulares- de los suscritos con consumidores. Lo elevado del suelo hacía previsible para el prestamista que las oscilaciones a la baja del índice de referencia no repercutirían de forma sensible en el coste del préstamo -recordemos que el BE indica que "estas cláusulas se calculaban para que no implicasen cambios significativos en dichas cuotas"-, de forma que el contrato de préstamo, teóricamente a interés variable, se convierte en préstamo a interés fijo variable exclusivamente al alza. En definitiva, las cláusulas analizadas en ese caso concreto, no son transparentes ya que: **a) Falta información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato; b) Se inserta de forma unida a la cláusula de interés variable sin ningún tipo de resaltado, negrita o separación; c) No existen simulaciones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar; d) No hay información**



Código:	OSEQRPPXT83NLWF78AZN9ZMZR79KEW	Fecha:	24/06/2025
Firmado Por:	MONICA ALCAIDE CARRILLO MARÍA JOSE MANRUBIA ABELLAN		
URL de verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	8/13



previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad -caso de existir- o advertencia de que al concreto perfil de cliente no se le ofertan las mismas; e) En el caso de las utilizadas en esos autos por la entidad bancaria, se ubican entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor.

Sostiene el Tribunal Supremo en Sentencias posteriores (Sentencia núm. 36/2018, de fecha 24/01/2018, así como en Sentencia núm. 43/2018, de fecha 29/01/2018, de idéntica fundamentación jurídica, y con remisión a la jurisprudencia establecida): Conforme a la jurisprudencia establecida tras la sentencia 241/2013, de 9 de mayo, y muchas otras posteriores (entre otras, sentencias 464/2014, de 8 de septiembre; 138/2015, de 24 de marzo; 139/2015, de 25 de marzo; 222/2015, de 29 de abril, y 705/2015, de 23 de diciembre), el control de transparencia tiene su justificación en el art. 4.2 de la Directiva 93/13, según el cual el control de contenido no puede referirse «a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible». Esto es, cabe el control de abusividad de una cláusula relativa al precio y a la contraprestación si no es transparente. Esta jurisprudencia se encuadra, en lo que respecta al fundamento y al alcance del control de transparencia, en la doctrina emanada del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), principalmente en las SSTJUE de 30 de abril de 2014 (caso Käsler), 21 de diciembre de 2016 (caso Gutiérrez Naranjo) y 26 de enero de 2017 (caso Gutiérrez García). La STJUE de 21 de diciembre de 2016 (caso Gutiérrez Naranjo), después de recordar que «el control de transparencia material de las cláusulas relativas al objeto principal del contrato procede del que impone el artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13» (ap. 49), añade: «50 Ahora bien, a este respecto, el Tribunal de Justicia ha declarado que reviste una importancia fundamental para el consumidor disponer, antes de la celebración de un contrato, de información sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de dicha celebración. El consumidor decide si desea quedar vinculado por las condiciones redactadas de antemano por el profesional basándose principalmente en esa información (sentencia de 21 de marzo de 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180, apartado 44).» 51 Por lo tanto, el examen del carácter abusivo, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13, de una cláusula contractual relativa a la definición del objeto principal del contrato, en caso de que el consumidor no haya dispuesto, antes de la celebración del contrato, de la información necesaria sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de dicha celebración, está comprendido dentro del ámbito de aplicación de la Directiva en general y del artículo 6, apartado 1, de ésta en particular». Declara la segunda de las Sentencias expuestas (Sentencia del Tribunal Supremo núm. 43/2018, de fecha 29/01/2018) y añade que esta información precontractual es especialmente relevante en este tipo de contratos en que la escritura de préstamo hipotecario se otorga por el prestatario al mismo tiempo en que firma la escritura de compra del inmueble, cuyo pago es objeto de financiación. De tal forma que, aunque en ese momento la consumidora pudiera ser consciente, merced a cómo se redactó la cláusula, de que el interés variable estaba afectado por una cláusula suelo, no tenía margen de maniobra para buscar otro tipo de financiación, con la misma o con otra entidad, sin frustrar la compra concertada para ese día. Es por ello que la información precontractual cumple una función tan relevante. Bastaba que se acreditara que la información



Código:	OSEQRPPXT83NLWF78AZN9ZMZR79KEW	Fecha:	24/06/2025
Firmado Por:	MONICA ALCAIDE CARRILLO		
	MARÍA JOSE MANRUBIA ABELLAN		
URL de verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	9/13



contenida en la cláusula le había sido comunicada y explicada a la prestataria con un mínimo tiempo de antelación al otorgamiento de la escritura, para que hubiera decidido optar por esa concreta financiación con conocimiento del efecto que sobre el precio del préstamo podía operar la limitación del interés variable por debajo. Concluye que en ese caso no constaba que hubiera existido esta información precontractual, que es algo más que poner a disposición de los prestatarios el borrador de la escritura pública de préstamo hipotecario, en relación con el contenido y alcance del control de transparencia de este tipo de cláusulas”.

En definitiva, la anterior doctrina jurisprudencial es plenamente aplicable al caso que nos ocupa, adoleciendo la cláusula litigiosa de falta de transparencia, y suponiendo la vulneración de los derechos del consumidor contemplados por la normativa estatal y comunitaria, tanto en relación con condiciones generales de la contratación como en relación con abusividad de cláusulas contractuales, especialmente y asimismo, junto con la falta de transparencia, por la falta de buena fe, reciprocidad y equilibrio en el contrato en detrimento del consumidor, dado que la entidad bancaria se procura una “protección” ante una eventual bajada de los tipos de interés cuyas consecuencias repercute en el consumidor bancario de forma no aleatoria o sin reciprocidad y que, obiter dicta, se aprecia una llamativa relación en cuanto a dicha protección con otros productos financieros complejos (como las llamadas preferentes o los SWAPS) comercializados precisamente en una época en la que ya existían informes del Banco de España sobre las circunstancias económicas del momento y venideras, y la más que previsible bajada de los tipos de interés.

En efecto si se analiza la escritura pública de 2009, que tiene un total de 46 folios, se puede observar que la cláusula suelo, se incluye dentro la cláusula “**Tercera.- Tipos de interés ordinario**”, se parte de un interés nominal fijo del 2,75% durante el primer año, y a partir de este momento el Euribor+0,30%, y en el penúltimo párrafo, sin resaltar, si subrayar, ni titular, se incluye la referida cláusula, fijando un techo del 12% y un suelo de 2,25%.

Lo expuesto, implica una falta de claridad en la estipulación de la cláusula suelo, que se incluye de forma confusa bajo el epígrafe que se destina a la explicación del índice de referencia, en el párrafo penúltimo. Aumenta aún la confusión el enmascaramiento de dicha cláusula suelo a través de la fijación de una cláusula techo del 12% nominal.

A lo anterior se ha de añadir la falta de prueba por parte de la demandada en cuanto a la información precontractual facilitada a la parte demandante. No se aporta Oferta vinculante, no se aportan documentos suscritos por la demandante que acrediten la negociación de la cláusula suelo. No se aportan cuadros, ni escenarios presumibles de la evolución del Euribor, ni ejemplos.

Y finalmente no se aporta prueba alguna de la negociación de dicha cláusula, lo que implica la falta de transparencia de la misma, y su abusividad en la medida en que produce un desequilibrio al consumidor, desconociendo que el contrato que ha suscrito con un tipo variable, deviene en un tipo fijo, más aún teniendo en cuenta la fecha de celebración del precitado contrato, en el que la parte demandada, con sus conocimientos de la evolución o previsibilidad de evolución del mercado en cuanto a los tipos de referencia, podía conocer la evolución a la baja del Euribor.



Código:	OSEQRPPXT83NLWF78AZN9ZMZR79KEW	Fecha:	24/06/2025
Firmado Por:	MONICA ALCAIDE CARRILLO		
	MARÍA JOSE MANRUBIA ABELLAN		
URL de verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	10/13



CUARTO- LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD.

Como se ha expuesto en fundamentos anteriores, las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas. Asimismo las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho. De este modo, declarada la nulidad por abusividad de la cláusula litigiosa (la llamada "cláusula suelo"), no cabe sino tenerla por no puesta, manteniéndose el contrato y siendo obligatorio para las partes en los mismos términos en lo no afectado de nulidad, pudiendo subsistir plenamente sin la cláusula cuya nulidad se declara.

Dispone el art. 9.2 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, que la sentencia que declare la nulidad debe aclarar su eficacia conforme al artículo siguiente (art. 10.1 LCGC) que la no incorporación al contrato de las cláusulas de las condiciones generales o la declaración de nulidad de las mismas no determinará la ineficacia total del contrato, si éste puede subsistir sin tales cláusulas, extremo sobre el que deberá pronunciarse la sentencia.

Uno de los efectos que comporta la declaración de nulidad de una cláusula, es que las partes deben restituirse recíprocamente lo que hubieran percibido de la otra con sus frutos y el precio con sus intereses por razón de las obligaciones creadas, tal como dispone el art. 1.303 Cc.. La finalidad de esta regla no es otra que las personas afectadas vuelvan a tener la misma situación personal y patrimonial anterior al efecto invalidador, evitando el enriquecimiento injusto de una de ellas a costa de la otra. Dicho de otro modo, la decisión judicial por la que se declara abusiva una cláusula determinada debe retrotraer sus efectos al momento de la conclusión del contrato (ex tunc).

La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 21 de diciembre de 2016, sobre la retroactividad de los efectos restitutorios de la declaración de nulidad de las cláusulas suelo, contradiciendo lo declarado por el Tribunal Supremo en 2013, considera que el Derecho de la Unión se opone a una jurisprudencia nacional en virtud de la cual los efectos restitutorios vinculados a la nulidad de una cláusula abusiva se limitan a las cantidades indebidamente pagadas con posterioridad al pronunciamiento de la resolución judicial mediante la que se declare el carácter abusivo de la cláusula. Tal limitación da lugar a una protección de los consumidores incompleta e insuficiente, por lo que no constituye un medio adecuado y eficaz para que cese el uso de las cláusulas abusivas. El Tribunal de Justicia sostiene que incumbe al juez nacional, pura y simplemente, dejar sin aplicación la cláusula abusiva, de tal manera que se considere que dicha cláusula no ha existido nunca y que, de este modo, no produzca efectos vinculantes para el consumidor. La declaración judicial del carácter abusivo de una cláusula debe tener como consecuencia el restablecimiento de la situación en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula. Por consiguiente, la declaración del carácter abusivo de las cláusulas suelo debe permitir la restitución de las ventajas obtenidas indebidamente por el profesional en detrimento del consumidor. Según el Tribunal de Justicia, el Tribunal Supremo podía declarar legítimamente, en aras de la seguridad jurídica, que su sentencia no afectaba a las situaciones definitivamente decididas por resoluciones judiciales anteriores. En efecto, el Derecho de la Unión no puede obligar a un tribunal nacional a dejar de aplicar las normas



Código:	OSEQRPPXT83NLWF78AZN9ZMZR79KEW	Fecha:	24/06/2025
Firmado Por:	MONICA ALCAIDE CARRILLO MARÍA JOSE MANRUBIA ABELLAN		
URL de verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	11/13



procesales internas. Sin embargo, habida cuenta de la exigencia fundamental de una aplicación uniforme y general del Derecho de la Unión, el Tribunal de Justicia es el único que puede decidir acerca de las limitaciones en el tiempo que hayan de aplicarse a la interpretación que él mismo haya hecho de una norma del Derecho de la Unión. En este contexto, el Tribunal de Justicia precisa que las condiciones estipuladas por los Derechos nacionales no podrán afectar a la protección de los consumidores garantizada por la Directiva. Pues bien, la limitación en el tiempo de los efectos derivados de la declaración de nulidad de las cláusulas suelo priva a los consumidores españoles que celebraron un contrato de préstamo hipotecario antes de la fecha del pronunciamiento de la sentencia del Tribunal Supremo del derecho a obtener la restitución de las cantidades que pagaron indebidamente a las entidades bancarias. Por consiguiente, de tal limitación en el tiempo resulta una protección de los consumidores incompleta e insuficiente que no constituye un medio adecuado y eficaz para que cese el uso de las cláusulas abusivas, en contra de lo que exige la Directiva.

Por todo lo expuesto, deberán restituirse todas las prestaciones derivadas de la aplicación de la referida cláusula cuya nulidad se declarada, con efectos ex tunc desde el mismo momento de la suscripción del préstamo hipotecario que contenía dicha cláusula, que se tendrá por no puesta, debiendo restituir la demandada las cantidades devengadas a virtud de la cláusula cuya nulidad se declara, con abono de intereses desde los respectivos devengos/pagos, si bien hasta la fecha de la novación realizada en el año 2016.

CUARTO.- INTERESES. Declarada la nulidad, proceden los intereses de los respectivos devengos/pagos, ex art. 1.303 Cc..

En cuanto a los intereses legales, y aun cuando éstos nacen ope legis sin necesidad de petición e incluso de expresa condena, conforme al artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la cantidad a que se condena devengará un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde la fecha de la sentencia hasta la total satisfacción.

QUINTO.- COSTAS. De conformidad con lo establecido en el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y tratándose de una estimación sustancial, las costas se imponen a la parte demandada.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

ESTIMO la demanda instada por [REDACTED] representado por el Procurador de los Tribunales [REDACTED] y asistido por el **Letrado don Miguel Pardo de Vera Moreno, frente a BANCO DE SABADELL, S.A.**, representado por el Procurador de los Tribunales [REDACTED] y asistido por el Letrado [REDACTED], y **EN CONSECUENCIA:**

I.- SE DECLARA la nulidad de la estipulación TERCERA -INTERESES ORDINARIOS, inserta en la escritura de préstamo suscrita entre las partes, en fecha 11 de septiembre de 2009, ante el Notario [REDACTED], al número 2410, por la que se establece la limitación a la baja al tipo de



Código:	OSEQRPPXT83NLWF78AZN9ZMZR79KEW	Fecha:	24/06/2025
Firmado Por:	MONICA ALCAIDE CARRILLO MARIA JOSE MANRUBIA ABELLAN		
URL de verificación:	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página:	12/13



interés, que establece: *"Se establece a efectos hipotecarios, que el tipo de interés remuneratorio no podrá exceder del 12% ni ser inferior al 2.25%.*

Y, SE CONDENA a la demandada a la restitución íntegra de las cantidades abonadas de más como consecuencia de la aplicación de dicha cláusula desde su inicio, con adición del interés legal, incrementado en dos puntos desde el dictado de la resolución que ponga fin al procedimiento, que deberá determinarse en ejecución de sentencia, mediante la aportación del recálculo de la diferencia de tipos de interés,

II- SE CONDENA a la demandada al pago de las costas devengadas en el presente procedimiento.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer RECURSO DE APELACIÓN ante la AUDIENCIA PROVINCIAL DE GRANADA, dentro del plazo de VEINTE DÍAS, contados desde el día siguiente a la notificación. Para la interposición del recurso, deberá constituirse previamente, depósito por importe de 50 euros, en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos de este Juzgado, en los términos previstos en la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ, en la modificación operada por la Ley 1/2009, de 3 de noviembre.

Así lo acuerda, manda y firma, doña Mónica Alcaide Carrillo, Magistrada- Juez del Juzgado de Primera Instancia 7 de Granada.



Código:	OSEQRPPXT83NLWF78AZN9ZMZR79KEW		Fecha:	24/06/2025
Firmado Por	MONICA ALCAIDE CARRILLO			
	MARIA JOSE MANRUBIA ABELLAN			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Página:	13/13

